هيئة المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم

قـــرار

رقم ٢٢/ ٢٠١٥

بإصدار لائحة تنظيم التخطيط العمراني وتراخيص البناء في المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم

استنادا إلى المرسوم السلطاني رقم ٢٠١١/١١٩ بإنشاء هيئة المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم وإصدار نظامها ،

وإلى نظام المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٣/٧٩ ،

وإلى المرسوم السلطاني رقم ٢٠١٤/٤٤ برفع صفة المنفعة العامة عن بعض المخططات الواقعة ضمن مخطط هيئة المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم ،

وإلى موافقة مجلس إدارة هيئة المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم في اجتماعه الثالث بتاريخ ١٦ يونيو ٢٠١٤م ،

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

تقـــرر

المادة الأولـــى

يعمل في شأن تنظيم التخطيط العمراني وتراخيص البناء في المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم بأحكام اللائحة المرفقة .

المادة الثانيـــة

يلغى كل ما يخالف هذا القرار واللائحة المرفقة ، أو يتعارض مع أحكامهما .

المادة الثالثـــة

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

صدر في : ٢١ من رمضـــان ١٤٣٦هـ

الموافـق : ٨ من يوليـــو ٢٠١٥م

يحيى بن سعيد بن عبدالله الجابري

رئيـــس مجلـــس الإدارة

لائحة تنظيم التخطيط العمراني

وتراخيص البناء في المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم

المادة (١)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة يكون للكلمات والعبارات التالية المعنى المبين قرين كل منها ما لم يقتض سياق النص معنى آخر :

الهيئـــة :

هيئة المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم .

المنطقـــــة :

المنطقة الاقتصادية الخاصة الكائنة بولاية الدقم لغرض إقامة المشروعات الاقتصادية ، والخدمية وغيرها ، المبينة الحدود والموقع في المخطط المرفق بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١١/١١٩ المشار إليه ، والمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٤/٤٤ المشار إليه .

المجلـــــــس :

مجلـــس إدارة الهيئـــة .

الرئيـــس :

رئيـس المجلـــس .

المشروعـــــات :

المشروعات التي يرخص بإقامتها في المنطقة سواء أتخذت شكل مؤسسة فردية أم شركة أم فرع لشركة أم مؤسسة أجنبية ، والأنشطة المهنية والحرفية التي يرخص بمزاولتها في المنطقة .

النشـــاط الاقتصـــادي :

أي نشاط تجاري أو صناعي أو زراعي أو سياحي أو عقاري أو إعلامي أو خدمي أو مهني ، وأي أنشطة أخرى يتطلبها العمل داخل المنطقة بما لا يتعارض مع القوانين النافذة في السلطنة .

المشغـل الرئيـسي أو المطـور :

الجهـة التـي تتولـى إدارة وتشغيـل مرافـق استراتيجـية فـي المنطقـة ، أو تطويـر جـزء مـن المنطقـة .

المـادة (٢)

تسري أحكام هذه اللائحة على جميع الأراضي والمباني ومشاريع الإعمار في المنطقة .

المـادة (٣)

يتولى المشغل الرئيسي أو المطور إعداد المخطط العام للموقع المحدد في عقد التطوير ، ويتكون المخطط العام من المخططات التنظيمية بجميع مستوياتها على النحو الآتي :

١ - المسح التفصيلي .

٢ - مخطط التنظيم العام .

٣ - مخطط التنظيم التفصيلي .

المـادة (٤)

يراعى في المخططات التنظيمية المشار إليها في المادة (٣) من هذه اللائحة ما يأتي :

١ - أن تكون وفقا لرؤية الهيئة والمعايير التخطيطية المعتمدة منها ، وأن يتم إعدادها من قبل شركات ومكاتب هندسية واستشارية متخصصة ومؤهلة ، ومرخص لها بالعمل في السلطنة .

٢ - أن يتم إعدادها وفقا لنظام المعلومات الجغرافية (GIS) ، ونظام الرسم الهندسي (الأوتوكـاد) ، وباستخـدام نظـام الإحداثيـات الجغرافـي المعتمـد في السلطنـة (WGS84) ، وعلى شكل خرائط ورقية ورقمية .

٣ - أن يتـم إعدادهـا بمـا يتفق ودراسة تقييم الأثـر البيئـي والتشريعـات الساريـة في المنطقة .

٤ - مراعاة الاشتراطات الفنية للمباني وغيرها من المواصفات المقررة ، والتي يصدر بها قرار من الرئيس .

المادة (٥)

يجب أن يشتمل المسح التفصيلي للموقع على ما يأتي :

١ - وصف تفصيلي للموقع من حيث الطبيعة الطبوغرافية والهيدرولوجية والخصائص الجيوفيزيائية للتربة ، وخصائصه المكانية .

٢ - وصف تفصيلي لعلاقة الموقع مع محيطه ، وبيان خدمات البنية الأساسية الخارجية بما فيها الطرق وخطوط تزويد وتوزيع المياه والكهرباء والاتصالات وشبكة الصرف الصحي ، وقنوات تصريف المياه وشبكة الاتصالات الأرضية .

٣ - إعداد خريطة تبين الحدود الخارجية للموقع ، وخطوطه الكنتورية ، ونقاط ربطه الرئيسية مع شبكات البنية الأساسية ومرافق تزويدها الخارجية ، ومنسوب الطريق عند المدخل .

المادة (٦)

يتولى المشغل الرئيسي أو المطور القيام بجميع الأعمال والدراسات اللازمة لإعداد المسح التفصيلي ، على أن تقدم له الهيئة البيانات والمعلومات اللازمة ، وتسهل له إجراءات دخول الموقع .

المادة (٧)

يجب على المشغل الرئيسي أو المطور تقديم تقرير المسح التفصيلي إلى الهيئة خلال الميعاد المتفق عليه ، وسداد الرسم المقرر .

وعلى الهيئة إصدار قرارها بشأن التقرير المشار إليه خلال (١٥) خمسة عشر يوم عمل من تاريخ تسلم التقرير ، ويعد مضي المدة المذكورة دون البت فيه قرارا بالقبول .

وفي حال الرفض يجب أن يكون القرار مسببا .

المادة (٨)

في حال الموافقة على تقرير المسح التفصيلي ، يتولى المشغل الرئيسي أو المطور إعداد مخطط التنظيم العام للموقع ، والذي يجب أن يشتمل على ما يأتي :

أ - مخطط لاستعمالات الأراضي المختلفة ، ويراعى فيه تحديد المواقع والمساحات والممرات التي يتم تخصيصها والاحتفاظ بها لغايات الاستخدام المشترك ، بما في ذلك الطرق بمستوياتها التنظيمية المختلفة ، وممرات المشاة ومواقف المركبات بفئاتها المختلفة ، والمرافق العامة ، وممرات شبكات البنية الأساسية (الرئيسية والفرعية) ، والفراغات الحضرية ، والمساحات الخضراء ، ودور العبادة ، ومراكز الخدمات الاجتماعية .

ويجب أن يتم تحديد النسبة المئوية لهذه الاستخدامات مقارنة بالمساحة الإجمالية للموقع .

كما يراعى تحديد المواقع والمساحات المخصصة للاستعمالات الاقتصادية المختلفة بما في ذلك المناطق المخصصة للاستخدام السكني ، والتجاري ، والسكني التجاري ، والمكتبي ، والسياحي ، والتخزيني ، والصناعي .

ويجب أن يتم تحديد النسبة المئوية لكل من هذه الاستخدامات مقارنة بالمساحة الإجمالية للموقع .

ب - دليل أحكام الإعمار المقترحة لكل منطقة استخدام ، ويجب أن يتضمن ما يأتي :

١ - الحد الأدنى لمساحات قطع الأراضي ، وطول واجهة القطع على الطرق التي تؤدي إليها ، ونقاط ربطها مع شبكات البنية الأساسية التي تخدم الموقع .

٢ - كثافة الإعمار على أساس الحد الأدنى للارتدادات ، والحد الأعلى للنسبة المئوية المسموح بالبناء عليها ، وعدد طوابق البناء ، وأقصى ارتفاع للمباني .

٣ - النسب المعيارية للمساحات الواجب توفيرها كمواقف للمركبات بفئاتها المختلفة .

٤ - المؤشرات المعيارية لاحتياجات الطاقة الكهربائية ومياه الشرب ومياه مكافحة الحريق ومياه الري على أساس قطعة الأرض .

٥ - الاستراتيجية الخاصة بالطابع الحضري ، وإرشادات النمط المعماري ، وتنسيق المواقع المنبثقة عنها .

ج - خطة تطوير وإدارة الموقع ، ويشمل مراحل التطوير ، والبرنامج الزمني لتنفيذها ، واحتياجاتها الإجمالية من الطاقة الكهربائية ومياه الشرب ومياه مكافحة الحريق ومياه الري ، ومتطلبات إدارة الموقع والخدمات التي يقدمها للمستخدمين ضمن حدوده ، ومتطلبات إدارة وصيانة المرافق العامة والأراضي والمنشآت ذات الاستخدام المشترك .

المادة (٩)

يجب على المشغل الرئيسي أو المطور تقديم مخطط التنظيم العام إلى الهيئة خلال الميعاد المتفق عليه ، وسداد الرسم المقرر .

وعلى الهيئة إصدار قرارها بشأن المخطط المشار إليه خلال (١٥) خمسة عشر يوما من تاريخ تسلم المخطط ، ويعد مضي المدة المذكورة دون البت فيه قرارا بالقبول .

وفي حال الرفض يجب أن يكون القرار مسببا .

المادة (١٠)

في حال الموافقة على مخطط التنظيم العام ، يتولى المشغل الرئيسي أو المطور إعداد المخططات التفصيلية للأراضي ، ويجب أن يتضمن أحكام وشروط التنظيم والإعمار بشكل محدد ومفصل لكل قطعة أرض على حدة ، وبصفة خاصة ما يأتي :

أ - إحداثيات القطعة ، وفق نظام الإحداثيات الجغرافي المعتمد ، ومساحة القطعة وطول واجهاتها الأربع .

ب - نوع استعمال القطعة ، ومبانيها الرئيسية والفرعية ، ونسبهما المئوية .

ج - منسوب البناء مقارنة بمنسوب الطريق الذي يؤدي إلى القطعة ، ومحاور ونقاط الربط مع شبكة الطرق المحيطة وشبكات البنية الأساسية التي تخدمها .

د - الحد الأعلى للنسبة المئوية والنسبة الطابقية للبناء ، والحد الأقصى للارتفاع ، والحد الأدنى للارتدادات الجانبية والأمامية والخلفية .

هـ - مساحة مواقف المركبات بفئاتها المختلفة ، محددة على أساس مساحة البناء وطبيعة استعماله .

و - القيود الخاصة بالهوية والطراز المعماري الذي يحدد المظهر الخارجي للمباني والأسوار ، ومواصفات المواد المستعملة وألوانها ، واشتراطات تنسيق الموقع .

المادة (١١)

يجب على المشغل الرئيسي أو المطور تقديم المخططات التفصيلية إلى الهيئة خلال الميعاد المتفق عليه في البرنامج الزمني الوارد في خطة تطوير وإدارة الموقع ، وسداد الرسم المقرر .

وعلى الهيئة إصدار قرارها بشأنه خلال (١٥) خمسة عشر يوم عمل من تاريخ تسلم المخطط ، ويعد مضي المدة المذكورة دون البت فيه قرارا بالقبول .

وفي حال الرفض يجب أن يكون القرار مسببا .

المادة (١٢)

يجوز للهيئة تعديل مخطط التنظيم العام أو المخطط التفصيلي للموقع ، وذلك بناء على طلب يقدم من ذوي الشأن (المشروع أو المشغل الرئيسي أو المطور) على النموذج المعد لهذا الغرض ، مبينا فيه أسباب ومبررات التعديل . ويجب أن يتضمن الطلب المشار إليه تحديد العناصر التي يطرأ عليها التعديل ، والتعديلات التي تطرأ على خطة العمل والبرنامج الزمني لتنفيذ مشروع التطوير بمراحله المختلفة ، والأعباء الإضافية التي تترتب على خدمات البنية الأساسية وطاقتها الاستيعابية ، وتقييم الآثار البيئية لذلك ، والآثار المترتبة على تنفيذ الالتزامات الواردة في خطة تطوير وإدارة الموقع .

ويجوز للهيئة أن تطلب من ذوي الشأن تقديم ما تراه ضروريا من مستندات وبيانات لازمة للبت في هذا الطلب .

المادة (١٣)

يجوز للهيئة تقسيم أي قطعة أرض ، أو دمج قطعتين أو أكثر في قطعة واحدة ، وذلك بناء على طلب يقدم من ذوي الشأن (المشروع أو المشغل الرئيسي أو المطور) على النموذج المعد لهذا الغرض ، مبينا فيه أسباب ومبررات ذلك ، وشريطة تقديم مخطط تفصيلي للقطعة المستحدثة وفقا للمادة (١٠) من هذه اللائحة ، وبما لا يتعارض مع أحكام التنظيم والإعمار المقررة ضمن مخطط التنظيم العام للموقع .

وفي جميع الأحوال يجب أن تقع كل قطعة أرض على طريق تؤدي إليها ، وألا يقل مدخل القطعة عن (١٢) اثني عشر مترا ، وأن تحدد لها نقاط ربط على شبكات البنية الأساسية التي تخدم الموقع .

المادة (١٤)

يقدم الطلب المشار إليه في المادتين (١٢ ، ١٣) من هذه اللائحة إلى الهيئة مرفقا به المستندات والبيانات المطلوبة ، وما يفيد سداد الرسم المقرر ، وعليها إصدار قرارها بشأنه خلال (١٥) خمسة عشر يوم عمل من تاريخ تقديم الطلب . ويعد مضي المدة المذكورة دون البت فيه قرارا بالقبول .

وفي حال الرفض يجب أن يكون القرار مسببا .

المادة (١٥)

لا يجوز إقامة أي بناء أو مشروع إعمار في المنطقة ، إلا بعد الحصول على ترخيص من الهيئة وفقا لأحكام هذه اللائحة .

المادة (١٦)

يقدم طلب الحصول على ترخيص البناء إلى الهيئة على النموذج المعد لهذا الغرض ، مرفقا به أصول وثائق ومخططات البناء ، وغيرها من المستندات التي يحددها النموذج ، وما يفيد سداد الرسم المقرر .

المادة (١٧)

يجب أن تكون مخططات البناء المرفقة بطلب الترخيص ، معتمدة من قبل شركة أو مكتب هندسي مرخص له بالعمل في السلطنة ، ومصادق عليها من قبل الهيئة العامة للدفاع المدني والإسعاف .

المادة (١٨)

يجب أن تلتزم مخططات البناء بالمخططات التنظيمية بمستوياتها المختلفة ، والاشتراطات المعمارية والفنية للمباني ، وغيرها من المواصفات المقررة ، والتي يصدر بها

قرار من الرئيس ، وعلى ذوي الشأن تقديم ملخص تنفيذي يبين مدى توافق التصميمات مع الاشتراطات المطلوبة ، والتزامها بالنسب والأرقام المعيارية الواردة في المخططات التنظيمية المقررة .

المادة (١٩)

تتولى الهيئة دراسة طلب ترخيص البناء والبت فيه بالموافقة أو الرفض ، وذلك خلال (١٥) خمسة عشر يوم عمل من تاريخ تقديمه مستوفيا المستندات المطلوبة .
وفي حال الرفض يجب أن يكون القرار مسببا .

المادة (٢٠)

يخطر مقدم طلب الترخيص بالقرار الصادر برفض طلبه على العنوان المدون بطلب الترخيص ، ويجوز لصاحب الشأن أن يتظلم من قرار الرفض ، بموجب طلب يقدم إلى الرئيس خلال (٦٠) ستين يوما من تاريخ إخطاره برفض طلبه ، موضحا فيه أسباب التظلم والمستندات المؤيدة لذلك ، ومرفقا به صورة من القرار المتظلم منه .

المادة (٢١)

تتم دراسة التظلم ، والبت فيه بالقبول أو الرفض ، خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه ، ويخطر ذوو الشأن بنتيجة التظلم ، ويعد مضي المدة المذكورة دون البت فيه قرارا بالقبول .
وفي جميع الأحوال ، يكون قرار الرئيس الصادر في التظلم نهائيا .

المادة (٢٢)

يكون ترخيص البناء ساري المفعول لمدة سنة واحدة قابلة للتجديد لمدة أو مدد أخرى بناء على طلب يقدم من ذوي الشأن مرفقا به ما يفيد سداد الرسم المقرر .

المادة (٢٣)

يجب على المرخص له بالبناء تعيين شركة أو مكتب هندسي مرخص له بالعمل في السلطنة ، وذلك للإشراف على تنفيذ أعمال البناء ، وضمان الالتزام بمخططات الترخيص واشتراطات البناء المقررة .

المادة (٢٤)

لا يجوز القيام بالأعمال الآتية إلا بعد الحصول على ترخيص من الهيئة ، وفقا للشروط والإجراءات التي يصدر بها قرار من الرئيس :

١ - الحفر في الطريق العام أو في حرمه لتوصيل خدمات البنية الأساسية للمشروع .

٢ - الحفر خارج حدود الأرض المرخص بالانتفاع بها .

المادة (٢٥)

يحظر ترك مخلفات الردم ومواد البناء ، أو التخلص منها في غير المواقع المخصصة لذلك ، والتي تحددها الهيئة .

المادة (٢٦)

في حال مخالفة حكم المادتين (٢٤ و ٢٥) من هذه اللائحة ، يكون للهيئة اتخاذ أحد الإجراءين الآتيين :

١ - إلزام المخالف بإزالة أسباب المخالفة ، وإعادة الحال إلى ما كان عليه ، وذلك خلال الأجل الذي تحدده له .

٢ - إزالة أسباب المخالفة ، وإعادة الحال إلى ما كان عليه على نفقة المخالف ، مع تحميله بكافة النفقات التي تكبدتها الهيئة في سبيل ذلك .

وفي جميع الأحوال يجوز للهيئة فرض غرامة إدارية على المخالف بما لا يجاوز (١٠٠) مائة ريال عماني عن كل يوم تستمر فيه المخالفة ، وذلك بعد قيامها بإنذاره بوجوب إزالة المخالفة وانقضاء الأجل المحدد لإزالتها .

المادة (٢٧)

يجب على ذوي الشأن التوقف فورا عن أعمال الحفر أو البناء أو الإعمار ، في حال العثور على آثار أو معالم أثرية في الموقع ، مع إخطار الهيئة بذلك .

المادة (٢٨)

على ذوي الشأن - عقب الانتهاء من أعمال البناء - الحصول على شهادة إتمام البناء من الهيئة ، ويقدم طلب الحصول على الشهادة على النموذج المعد لذلك ، مرفقا به تقرير من الشركة أو المكتب الهندسي المشرف على تنفيذ أعمال البناء يؤكد الالتزام بشروط الترخيص وغيرها من الشروط والمواصفات التي تكون الهيئة قد حددتها له وتتعلق بصفة استخدام المبنى أو طبيعة النشاط الاقتصادي المزمع مزاولته فيه .

ويجوز للهيئة استيفاء ما تراه لازما من مستندات وبيانات ، وإجراء ما يلزم من معاينات للبت في الطلب المذكور .

ولا يجوز إشغال أي مبنى إلا بعد الحصول على الشهادة المذكورة .

المادة (٢٩)

تتولى الهيئة دراسة طلب الحصول على شهادة إتمام البناء والبت فيه خلال مدة لا تتجاوز (١٠) عشرة أيام عمل من تاريخ استيفائه كافة المستندات والبيانات والمعاينات المطلوبة ، ويعد مضي المدة المذكورة دون البت في الطلب قرارا بالقبول .

وفي حالة رفض الطلب يجب أن يكون القرار مسببا .

المادة (٣٠)

يخطر مقدم طلب الحصول على شهادة إتمام البناء بالقرار الصادر بشأنه على العنوان المدون بالطلب خلال (٥) خمسة أيام عمل ، ويجوز لصاحب الشأن أن يتظلم من القرار في حالة رفضه إلى الرئيس خلال (٦٠) ستين يوما من تاريخ إخطاره أو علمه اليقيني برفض طلبه ، موضحا فيه أسباب التظلم والمستندات المؤيدة لذلك .

المادة (٣١)

تتم دراسة التظلم ، والبت فيه بالقبول أو الرفض ، خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه ، ويخطر ذوو الشأن بنتيجة التظلم . ويعد مضي هذه المدة دون بت قرارا بالرفض .

وفي جميع الأحوال ، يكون قرار الرئيس الصادر في التظلم نهائيا .